



Serviceguide – Hiss och Port

För fastighetsägare och
bostadsrättsföreningar

MOTUM

A Group Company of





INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VAD SÄGER REGELVERKET OM SERVICE OCH UNDERHÅLL?	3
DÄRFÖR SKA JAG TECKNA SERVICEAVTAL FÖR HISSEN ELLER PORTEN	4
FÖRDELAR MED SERVICEAVTAL	5

HISS

VÅRT SERVICEKONCEPT FÖR HISSAR	7
VAD HÄNDER VID ETT SERVICEBESÖK?	8
KUNDPORTAL	10
VAD KAN JAG SOM FASTIGHETSÄGARE GÖRA FÖR ATT UNDVIKA DRIFTSTOPP?	11
ÄR DIN HISS SÄKER?	12
FRAMTIDSSÄKRA HISSENS NÖDTELEFON NÄR 2G- OCH 3G-NÄTEN SLÄCKS NER	13
CHECKLISTA FÖR HISSÄGARE	14

PORT

DIN PERSONLIGA PORTLEVERANTÖR	16
SKÖTSEL AV MOTORDRIVNA PORTAR	17
SERVICEAVTAL ÄR BÄSTA SÄTTET ATT HA KOLL PÅ PORTEN	18
VÅRT SERVICEKONCEPT FÖR PORTAR	19

Välkommen till Motums serviceguide för hissar och portar

Allt du behöver veta om service och förebyggande underhåll på ett ställe!

Syftet med denna handbok är att göra det enklare för fastighetsägare och bostadsrättsföreningar att vidta åtgärder för att hissen och porten ska fungera bra samt vara säkra att använda. Handboken är tänkt att fungera som en vägledning för fastighetsägare, fastighetsförvaltare och styrelseledamöter i bostadsrättsföreningar som inte har någon hiss- eller portteknisk bakgrund.

DETTA ÄR MOTUM

Motum-koncernen är Sveriges största oberoende leverantör av hiss- och portlösningar. Vi erbjuder miljövänliga, flexibla system av högsta kvalitet – alltid med öppna system som är enkla att underhålla och anpassa.

Genom våra dotterbolag med kontor runt om i landet har vi en stark lokal närvaro. Hos oss får du det bästa av två världar: den nära, personliga servicen från ditt lokala team – med kraften och kompetensen från en rikstäckande koncern i ryggen.

Vad säger regelverket om service och underhåll?

Professionell förebyggande skötsel och underhåll av hissar och vissa motordrivna portar är ett krav enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd om hissar och vissa andra motordrivna anordningar (BFS 2011:12).

Det är fastighetsägaren som har ansvaret för att hissen eller porten hålls i gott skick och sköts på ett riktigt sätt. Skötseln ska ske fortlöpande, d.v.s. man kan inte vänta med att kalla på ett skötselföretag tills anläggningen gått sönder och man får heller inte strunta i de skötsel-anvisningar som gäller för den aktuella hissen eller porten. Som fastighetsägare behöver man därför välja ett skötselföretag som kan leva upp till detta ansvar*.

Vid skötseltillfällena kontrolleras anläggningens funktioner enligt skötselinstruktionen. Skötselföretaget kan aldrig ta över ägaransvaret för hissen eller porten. Det går dock bra att komma överens med skötselföretaget om att de ansvarar för att anläggningen får den tillsyn, skötsel och underhåll som föreskrifterna och säkerheten kräver.

Skulle hissen eller porten börja krångla eller ha belagts med körförbud vid besiktning, är det fastighetsägarens ansvar att den stängs av och denne bär även ansvaret om en olycka skulle inträffa. Fastighetsägaren är alltid skyldig att rapportera olyckor och incidenter till tillsynsmyndigheten, d.v.s. byggnadsnämnden i kommunen.

Med ett serviceavtal hos Motum kan du känna dig trygg i att ha erfaren och kunnig personal som bollplank. Vi jobbar alltid nära kunden för att underlätta för hiss- och portägaren att leva upp till sitt ägaransvar.



Det är fastighetsägarens ansvar att hissen eller porten:

- Hålls i gott skick och sköts på ett riktigt sätt.
- Stängs av om den har belagts med körförbud.
- Besiktigas. Hissar och motordrivna portar ska genomgå en återkommande besiktning varje år för hissar och vartannat år för portar. Besiktningen ska alltid utföras av ett oberoende, auktoriserat besiktningsorgan. Det är fastighetsägarens ansvar att beställa besiktning. Serviceföretaget kan aldrig besiktiga hissar och portar men kan biträda vid besiktning.

* Boverkets allmänna råd anger att det företag eller den organisation som utför eller ansvarar för skötsel och underhåll bör kunna uppvisa rutiner för hur de dokumenterar brister och avvikelser. De ska också journalföra allt utfört underhåll. Elsäkerhetsverkets föreskrifter kräver att den som utför elektriska arbeten ska ha dokumenterad kunskap, behörighet och de tillstånd som krävs.

Därför ska jag teckna serviceavtal för hissen eller porten

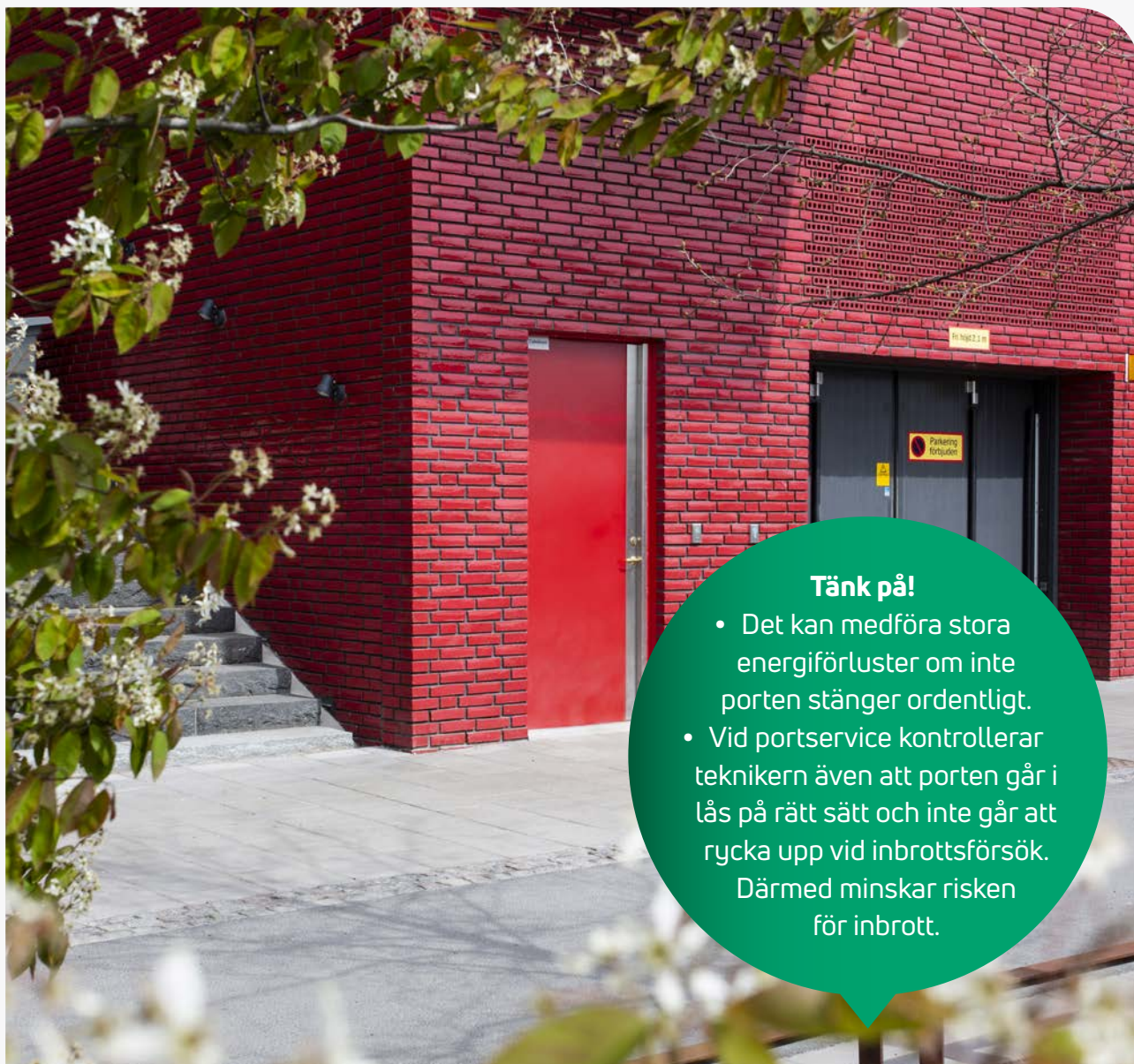
På samma sätt som bilen, motorcykeln eller värmepumpen har hissar och portar ett behov av regelbunden skötsel, service och underhåll.

Professionell förebyggande service och underhåll av hissar och motordrivna portar är inte bara ett krav i Boverkets föreskrifter och allmänna råd om hissar och vissa andra motordrivna anordningar (BFS:2011:12 med ändringar). Service och underhåll behövs för att minska risken för driftstopp, oplanerade reparationer, olyckor och inte minst irritation.

Det lönar sig dessutom eftersom man förlänger livslängden på hissen eller porten.

Vid servicebesöken utförs en översyn av anläggningen ur ett säkerhets- och driftperspektiv. Anläggningen rengörs och smörjs och vid behov utförs även justeringar.

Vid portservice kontrollerar teknikern även att porten stänger ordentligt för att undvika energiförluster och att porten låser på rätt sätt och inte går att rycka upp. Därmed minskar risken för inbrott.



Tänk på!

- Det kan medföra stora energiförluster om inte porten stänger ordentligt.
- Vid portservice kontrollerar teknikern även att porten går i lås på rätt sätt och inte går att rycka upp vid inbrottsförsök. Därmed minskar risken för inbrott.

Fördelar med serviceavtal

Förlänger livslängden

Tillgång till kundportal

Minskar risken för oplanerade reparationer

Kontinuerlig återkoppling

Kostnadskontroll genom underhållsplan

Bättre kunskap om hissen eller porten

Nöjdare användare

Bättre driftssäkerhet

Minskad olycksrisk

Minskad risk för energiförluster

Minskad inbrottsrisk



Hiss

Vårt servicekoncept för hissar

Med ett serviceavtal hos Motum kan du vara säker på att vi alltid kan hjälpa dig. Tack vare vår stora bredd och långa erfarenhet kan vi utföra service på alla hissar oavsett tillverkare, hisstyp eller årsmodell.

Vi arbetar uteslutande med öppna system som inte binder kunden till en specifik leverantör. Personligt bemötande och engagemang är kärnan i vår verksamhet och hos oss är alla kunder viktiga.

Vi har dessutom korta beslutsvägar för att snabbt kunna hjälpa kunden på bästa sätt. Vi erbjuder allt från funktions- och plusservice till fullserviceavtal.

Grundservice BAS (2-4 besök/år eller enligt tillverkarens rekommendation)



Objektanpassad service (smörjning, justering, städning, kontroll av säkerhets- och nödfunktioner)



Personlig rådgivning och underhållsplan



Jour 24/7



Ansvarsförsäkring



Medverkan vid återkommande besiktningar



Tillgång till kundportal

PLUS-avtal (2-4 besök/år eller enligt tillverkarens rekommendation)



Objektanpassad service (smörjning, justering, städning, kontroll av säkerhets- och nödfunktioner)



Personlig rådgivning och underhållsplan



Jour 24/7



Ansvarsförsäkring



Medverkan vid återkommande besiktningar



Tillgång till kundportal



Reparation och eller utbyte av komponenter upp till överenskommen beloppsgräns*

* Åverkan, uppgradering och modernisering undantaget

Fullserviceavtal (2-4 besök/år eller enligt tillverkarens rekommendation)



Objektanpassad service (smörjning, justering, städning, kontroll av säkerhets- och nödfunktioner)



Personlig rådgivning och underhållsplan



Jour 24/7



Ansvarsförsäkring



Medverkan vid återkommande besiktningar



Tillgång till kundportal

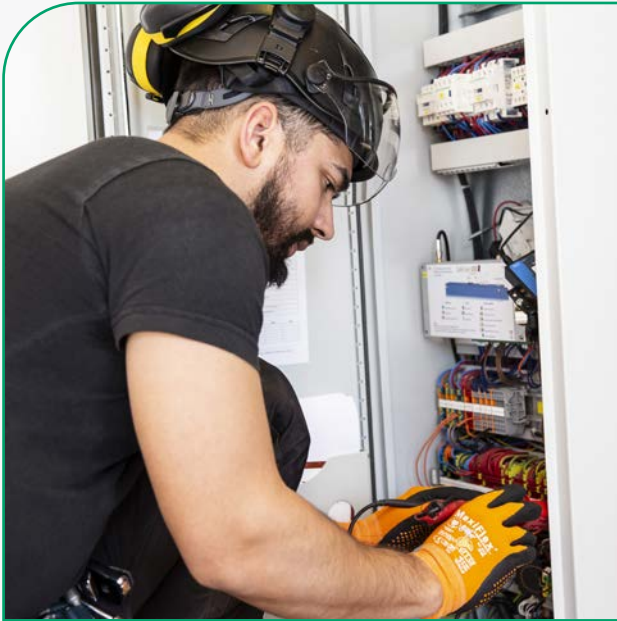


Reparation och/eller utbyte av komponenter ingår*

* Åverkan, uppgradering och modernisering undantaget

Vad händer vid ett servicebesök?

I alla våra avtal ingår objekthanpassad service där vi utför en översyn av hissen ur ett säkerhets- och driftsperspektiv. Det ingår ett visst antal förutbestämda servicebesök, jämt fördelade över året. Vid service rengörs och smörjs hissen och vid behov utförs justeringar. Därmed förlängs hissens livslängd. Här kan du följa med vår duktiga tekniker på servicebesök!



Hisstekniker inspekterar och kontrollerar elektroniken i apparatskåpet. Vid behov byts trasiga kontaktorer. Även nödutrustning så som nödtelefon, nödbelysning och överlastskydd kontrolleras. Vid behov byts batterier.



Dörrarna ses över och justeras vid behov. En av de vanligaste orsakerna till driftsstopp är dörrfel. För att förebygga dörrfel är det viktigt att byta slitagedelar enligt tillverkarens rekommendationer.



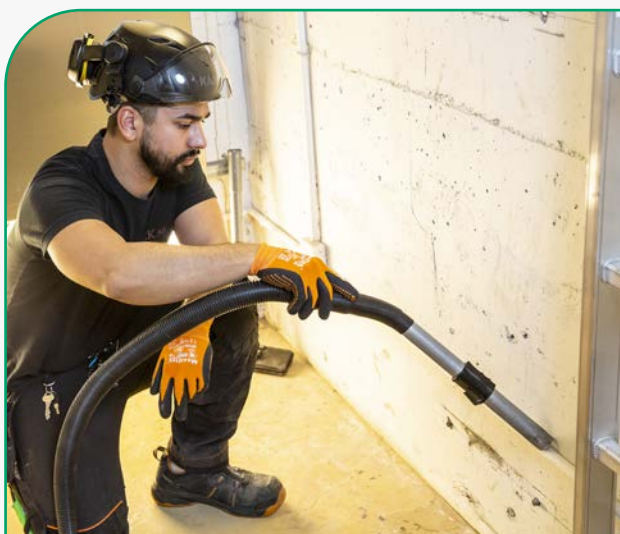
Vid service kontrolleras hissens säkerhetsfunktioner, t.ex. nödstopp, hastighetsregulator, nödtelefon, buffert och schaktdörrar. Även bromsar ses över och justeras vid behov.



Anrops- och destinationsknappars funktion testas.



Innan tillträde till gropen kontrolleras säkert tillträde via gropstege. Även belysning i maskinrum, schakt och hisskorg kontrolleras vid service. Stegen på bilden är godkänd men har ändå vissa säkerhetsproblem. Avståndet mellan stegen och väggen är för kort vilket innebär att det är risk att teknikern halkar på stegen.



Städning av hissgrop, korgtak och maskinrum ingår alltid vid service. Genom att hålla rent undviker man onödig slitage samtidigt som det blir lätt att upptäcka om någon del från hissen ramlat av.



Smörjning och påfyllning av olja är en viktig del av det förebyggande underhållet på en hiss. Genom att smörja gejder och brytskivor förlänger man livslängden på materialet. Teknikern kontrollerar även att det inte finns oljeläckage som kan skada maskinen och leda till haveri.



Servicebesöket dokumenteras i serviceboken och åtgärder noteras. Detta är lagpliktigt.



Vår användarvänliga kundportal ingår i alla serviceavtal utan extra kostnad. I portalen kan du bland annat se status på service, besiktningar och fel och ta del av fakturor.

Vad kan jag som fastighetsägare göra för att undvika driftsstopp?

Som fastighetsägare finns det en del åtgärder som du själv kan vidta för att förebygga driftsstopp.

En av de vanligaste orsakerna till att hissen inte fungerar är att det hamnat grus i hissdörrens tröskelspår – särskilt på vintern. Ett tips är att lägga en golvmatta i entrén. Om hissdörren inte stänger kan det vara bra att städa bort grus för att utesluta att det är orsaken innan man ringer serviceföretaget. En annan vanlig orsak till driftsstopp är att det finns skräp på fotocell-ögat eller ljusridån. På äldre hissar sitter ögat i dörröppningen och man kan då prova att torka med en trasa innan man ringer serviceföretaget.

För att underlätta snabb insats vid driftsstopp är det mycket viktigt att hissföretaget har rätt nycklar och koder och att det är lätt att komma åt maskinrummet. Endast behörig personal får vistas i hissens maskinrum. Lekman bör inte vistas i maskinrummet för att slå av och på strömmen till hissen. Detta kan försvåra för teknikerna att felsöka hissansläggningen och innebär en olycksrisk på grund av oskyddad el eller roterande, rörliga delar. Tänk även på att inte blockera dörren till maskinrummet och att tillträdet ska kunna ske på ett säkert sätt.



6 saker du kan göra för att undvika driftsstopp:

- Dammsuga hissdörrens tröskelspår för att ta bort grus.
- Dammtorka fotocellögat eller ljusridån.
- Undvik att ställa skrymmande föremål framför fotocellen.
- Om hissen börjar krångla är det viktigt att meddela serviceföretaget direkt och ha en löpande dialog.
- Installera hissknappar med vandalskydd för att motverka vandalism. Även en städad och välkomnande entré minskar risken för vandalism.
- Vid risk för påkörning kan man sätta upp balkar framför hissen eller hissdörrarna som påkörningsskydd.

Är din hiss säker?

Äldre hissar som inte moderniserats saknar ofta säkerhetsutrustning som idag anses som självklar. Det innebär stora risker för de som använder hissen. Barn löper störst risk att drabbas!

Vanliga risker med äldre hissar:

- Hissen saknar innerdörr eller har en farlig grind vilket innebär stor risk för allvarliga klämskador, särskilt för barn
- Hissen har larmknapp som låter enbart i trapphuset men saknar nödtelefon med tvåvägs talkommunikation till larmcentral

- Hissen stannar inte helt i plan vilket innebär stor risk att snubbla
- Hissen har öppen el i handtagslåset som innebär risk för elstöt, framförallt för barn

Kontakta oss redan idag för en kostnadsfri bedömning av statusen på din hiss.





Framtidssäkra hissens nödtelefon när 2G/3G-näten släcks ner

Tele2 och Telenor har meddelat att de stänger ner sina 2G- och 3G-nät senast den 1 december 2025. Tidigare har Telia kommunicerat att deras nedsläckning av 2G sker först 2027, men Tele2:s och Telenors beslut innebär att många hissägare nu har betydligt kortare tid på sig att uppgradera sina nödtelefoner.

Detta gör att de flesta hissägare behöver se över sin befintliga telefonlösning då de flesta nödtelefoner i dag går via 2G/3G-nätet. Då utfasningen av 2G- och 3G-näten redan påbörjats är det viktigt att du som hissägare ser över hissens telefonlösning snarast möjligt.

- **Alternativ 1**, hissen kopplad till det fasta nätet via koppartråd. Nedstängningen har redan påbörjats men planeras vara klar slutet på 2025. Teknisk lösning – Vi konverterar befintliga telefonen till en GSM-lösning uppkopplad mot 4G-nätet. Om en konvertering ej är möjlig behöver hela nödtelefonen bytas ut.
- **Alternativ 2**, hissen är uppkopplad till 3G-nätet. Nedstängningen påbörjats under 2023 men planeras vara klar 2025. Teknisk lösning – Vi uppdaterar befintlig telefon där det är tekniskt möjligt så att den är uppkopplad mot 4G-nätet. Om en konvertering ej är möjlig behöver hela nödtelefonen bytas ut.
- **Alternativ 3**, hissen är uppkopplad till 2G-nätet. Nedstängningen har inte påbörjats än, men planeras vara klar 2025. Teknisk lösning – Vi uppdaterar befintlig telefon om det är tekniskt möjligt så att den är uppkopplad mot 4G-nätet. Om en konvertering ej är möjlig behöver hela nödtelefonen bytas ut.

Efterinstallation – Om hissen helt saknar nödtelefon för tvåvägskommunikation rekommenderar vi att installera en sådan för ökad trygghet och säkerhet för användarna.

Kontakta oss redan idag så berättar vi mer om hur vi kan hjälpa dig öka säkerheten och framtidssäkra din hiss!

Vad säger reglerna?

Enligt BFS 2011:12 med ändringar är det hissägarens ansvar att säkerställa att nödtelefonen fungerar som den ska. En nödtelefon utan förbindelse till larmcentral innebär körförbud vid den årliga säkerhetsbesiktningen. Om hissen inte har nödtelefon med tvåvägs-kommunikation finns det idag inget krav på att installera en sådan.

Läs mer om planerna på att stänga ned 2G- och 3G-näten på PTS hemsida.



Checklista för hissägare

- ☐ Avtal med skötsel företag finns.
- ☐ Hissen besiktigas en gång per år av ett oberoende auktoriserat besiktningsföretag.
- ☐ Hissen ej är belagd med körförbud.
- ☐ Om en olycka händer ska denna rapporteras till byggnadsnämnden i kommunen.
- ☐ Underhållsinstruktion och servicebok finns tillgängliga vid hissen.
- ☐ Skötsel företaget har rätt nycklar och koder.
- ☐ Dörren till maskinrummet är ej blockerad. Dörren är låst för obehöriga.
- ☐ Tillträde till maskinrummet kan ske på ett säkert sätt.
- ☐ Inga föremål utöver det som hör till hissen finns i maskinrummet.
- ☐ Rutin för rengöring av dörrspår vid städning finns (vid hiss med automaddörrar).
- ☐ Om hissen är ca 20-25 år utförs en statusbedömning och en åtgärdsplan.
- ☐ Modernisering av hissen finns med i underhållsplanen.



10

Port



Din personliga portleverantör

Vi erbjuder ett brett utbud av industriportar, garageportar, grindar, dockningar och jalousier med mera av högsta kvalitet. Utvecklade för nordiska förhållanden. Vi installerar, servar och reparerar portar från samtliga tillverkare på marknaden.

Vi arbetar uteslutande med öppna system som är enkla att underhålla och som inte binder kunden till en specifik leverantör. Oavsett om du vet vilken port du behöver eller inte så kan vi hjälpa dig hela vägen från idé till installation. Vi levererar till både företag, föreningar och privatpersoner.

Skötsel av motordrivna portar

– Vägledning för fastighetsägare

Som fastighetsägare eller medlem i en bostadsrättsförening har du ett ansvar att se till att din motordrivna port är i gott skick och uppfyller alla gällande säkerhetskrav. Detta innebär att porten måste genomgå en oberoende besiktning vartannat år, utförd av ett ackrediterat besiktningsföretag. Regelbunden service och underhåll är också avgörande för portens funktion och säkerhet.

När du köper en ny port ingår vanligtvis instruktioner från tillverkaren som specificerar hur underhåll och tillsyn ska utföras. Om det inte finns några sådana

instruktioner, ska porten underhållas i enlighet med Boverkets föreskrifter. Det innebär att porten bör servas minst två gånger per år, anpassat efter hur ofta den används och de förhållanden den utsätts för.

Det är viktigt att strikt följa tillverkarens anvisningar när dessa finns tillgängliga, både vad gäller hur ofta och hur omfattande service och underhåll ska genomföras. Att regelbundet kontrollera och underhålla din port bidrar till en trygg och säker miljö för alla som använder den.





Serviceavtal är bästa sättet att ha koll på porten

Motum Ports VD Staffan Håkansson har arbetat med portar sedan 90-talet. Här delar Staffan med sig av sina bästa tips till hur man som portägare får en välfungerande och driftssäker port.

”Det är min erfarenhet att planerad service och underhåll är bästa sättet att säkerställa att en port fungerar som den ska och är säker att använda. Som servicekund får man protokoll samt åtgärds och kostnadsförslag. Dessutom får man rabatter på reservdelar och arbetstid.

En annan fördel med att teckna serviceavtal är att man säkerställer att porten får rätt antal servicebesök per år. Minimum är 2 besök per år men vissa portar behöver 3, 4 eller upp till 5 servicebesök per år beroende på hur många gånger per dag porten öppnas. Vi hjälper även till med att ha koll på när

porten ska besiktigas. När vi servar porten kollar vi dessutom att det inte är kallras eller inbrottsrisk på grund av att porten inte stänger eller låser ordentligt. En annan sak som är bra att tänka på som portägare är att 80% av våra uttryckningar är handhavandefel. Ofta handlar det om att stoppknappen tryckts in eller att klämlisten tryckts in mer än 5 gånger.

Då stänger inte porten. Det kan vara bra att informera internt för att minska risken för onödiga driftsstopp. Ett annat vanligt fel är damm och fukt på fotocellen eller fotocellinsen som kan undvikas genom att torka av fotocellen och reflexen då och då”.

Vanligaste felen och tips hur du underhåller porten för att minska framtida fel?

- Stoppknapp – någon har tryckt in stoppknappen. Dra ut stoppknappen.
- Gångdörren är inte stängd vilket gör att porten inte går upp. En säkerhetsåtgärd för att porten inte ska kunna åka upp när dörren är öppen.
- Snön på vintern orsakar många uttryckningar på grund av vallar av is och snö och orsakar att porten inte kan stängas. Håll undan så får ni inte samma problem.

- Handhavande åverkan är när bilisten kör på porten – informera om att vänta/trycka på knappen.
- Fotocell för automatisk öppning. Torka av ifall inte porten stänger.

Avslutningsvis, vi rekommenderar rätt port för rätt behov – användandet, förutsättningarna och budget. Vi vet vilken port som är bäst för era behov!

Vårt servicekoncept för portar

BAS-avtal (2 besök/år eller enligt tillverkarens rekommendation)



Servicerapport med genomförda och rekommenderade åtgärder



Förebyggande underhåll



Funktionskontroll



Justering av anläggningen



Rengöring



Smörjning inklusive rengörings- och smörjmedel enligt tillverkarens föreskrifter

Tillval



Biträde vid återkommande besiktning



Anmälan av anläggningshaveri till vaktbolag



Årlig sammanställning av kostnader



**Ditt lokala hiss-
och portföretag.**



www.motum.se